Aanvullende informatie huisvestingsverordening t.a.v. doorstroming en kansen voor jongeren en starters

Op maandag 13 februari heeft de gemeenteraad het voorstel 'Zienswijze gemeenteraad Nieuwkoop op actualisatie Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland' besproken. Tijdens de bespreking bleek er onduidelijkheid te bestaan over de regels in de huisvestingsverordening om doorstroming te stimuleren en de relatie hiervan met de kansengelijkheid voor jongeren en starters. In dit memo verschaffen we hier aanvullende informatie over. Hiertoe citeren we uit de concept huisvestingsverordening en gaan we vervolgens in op de kansen voor jongeren en starters.

Artikel 1, lid e:
Doorstromer: een ingeschreven woningzoekende die bij verhuizing naar andere woonruimte binnen de regio een sociale huurwoning achterlaat als bedoeld in artikel 2.

Artikel 7 Inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register.
2. Een doorstromer bouwt inschrijftijd op vanaf de datum van diens inschrijving in het register. Zijn inschrijftijd wordt vermeerderd, tot een maximum van vijf jaar, met de woonduur in de achter te laten woning bij verhuizing naar andere woonruimte.
3. Een inschrijving als woningzoekende eindigt bij aanvaarding van woonruimte als bedoeld in artikel 2.
4. Een woningzoekende verliest zijn opgebouwde inschrijftijd op het moment dat zijn inschrijving in het register van woningzoekenden eindigt
5. In afwijking van het bepaalde in het vierde lid behoudt een doorstromer zoveel inschrijftijd als overeenkomt met 75% van zijn woonduur in de sociale huurwoning in de regio die hij achterlaat bij verhuizing naar andere woonruimte, zulks tot een maximum van vijf jaar.
6. Een doorstromer die zich binnen twaalf maanden na diens verhuizing naar andere woonruimte in de regio opnieuw als woningzoekende in de regio laat inschrijven krijgt 75% van de inschrijftijd die hij had opgebouwd voor diens verhuizing terug, met een maximum van vijf jaar.
7. Een inschrijving als woningzoekende eindigt niet indien:
    a. de woningzoekende een zelfstandige woonruimte heeft betrokken op basis van een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee tot maximaal vijf jaar, zoals bedoeld in Boek 7 artikel 274 lid 1 onder c juncto artikel 274c van het Burgerlijk wetboek, dan wel artikel 22 onder a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel Boek 7 artikel 271 eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot de artikelen 11a en 11b van de Huisvestingswet 2014, op voorwaarde dat deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening;
    b. de woningzoekende woonruimte heeft verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie.

Kansen voor doorstromers
Bovenstaande artikelen zorgen ervoor dat doorstromers sneller voldoende inschrijftijd opbouwen om kans te maken op een woning. Lid 2 van artikel 7 is toegevoegd om tegemoet te komen aan de wens van de corporaties om de doorstroom van kleine huishoudens die in grote woningen wonen te stimuleren. Dit bevordert zo passend mogelijk gebruik van de huidige woningvoorraad, omdat de vrijkomende grotere woningen weer kunnen worden

verhuurd aan grotere huishoudens. Lid 5 en 6 zijn toegevoegd om het voor doorstromers mogelijk te maken om eventueel weer versneld terug te verhuizen naar een grotere woning, wanneer het wonen in een kleinere woning bijvoorbeeld toch niet bevalt. De toevoegingen moeten obstakels wegnemen voor deze huishoudens om de stap naar een kleinere woning te maken. Het artikel is opgesteld naar voorbeeld van de huisvestingsverordening van de Regio Utrecht waar ook met een woonduur van maximaal vijf jaar wordt gewerkt en waar 75% van de inschrijfduur wordt behouden bij herinschrijving van doorstromers binnen een jaar na verhuizing.

<u>Kansen voor jongeren</u>
Het discussiepunt tijdens de raadsvergadering van 13 februari was de invloed van de bovengenoemde toevoegingen op slaagkansen van jongeren in hun zoektocht naar een woning. De woonruimteverdeling is immers een verdeling van schaarste. We zetten een aantal factoren op een rij die hierop mogelijk een positief of negatief effect kunnen hebben.

1. Of de slaagkansen van de ene groep woningzoekenden de andere groep beïnvloedt is afhankelijk van het type woning waarop zij reageren.
    a. Hierbij is het zo dat woningcorporaties woningen kunnen labelen voor specifieke leeftijdscategorieën of voor starters. Wanneer de corporatie dit doet, maken woningzoekenden buiten deze categorie geen kans op deze woningen.
2. Het bieden van voordelen aan woningzoekenden op basis van hun woonduur, verhoogt de verhuisgeneigdheid en daarmee de doorstroming. Wanneer dit leidt tot een keten van doorstroming, zullen er uiteindelijk ook meer starterswoningen beschikbaar komen. Dit verhoogt mogelijk de kansen van jongeren.
3. Een woningcorporatie kan per kalenderjaar maximaal 10% van de vrijgekomen woonruimte door middel van loting toewijzen (art. 19, lid 3). Hierbij speelt inschrijfduur geen rol. Doorstromers hebben bij deze vorm van toewijzing dus geen voordeel ten opzichte van jongeren die nog relatief weinig inschrijftijd hebben opgebouwd.
    a. Woningstichting Nieuwkoop (WSN) combineert het labelen voor leeftijdscategorieën met loting. WSN heeft 12 complexen aangewezen waar bij mutatie via loting wordt toegewezen aan 18- t/m 22-jarigen en aan 23- t/m 34-jarigen.
    b. Met Woondiensten Aarwoude is afgesproken dat zij de inzet van loting nader onderzoekt.
    c. Met Hof Wonen (Vestia) zijn hier geen specifieke afspraken over.
4. De corporaties hebben ook de mogelijkheid om lokaal maatwerk in te zetten om lokale starters voorrang te geven. Bij het nieuwbouwproject Weteringplein zal dit worden toegepast bij de toewijzing van de 15 te realiseren starterswoningen.